

عقد وعد بالبيع

تمهيد:

بناءً على أحكام الفصل 65 من قانون الالتزامات والعقود المغربي، يلتزم الطرفان بالشروط الآتية:

البند الأول: أطراف العقد

1. الواعد بالبيع (البائع):

- الاسم الكامل:
- بطاقة التعريف الوطنية رقم:
- العنوان:

2. الموعود له (المشتري):

- الاسم الكامل:
- بطاقة التعريف الوطنية رقم:
- العنوان:

البند الثاني: وصف العقار الموعود بيعه

- الموقع:
- المساحة: متر مربع
- الرقم العقاري (إن وجد):
- الحدود:
 - الشمال:
 - الجنوب:
 - الغرب:
 - الشرق:

تحذير: عدم ذكر التفاصيل بدقة قد يُبطل العقد (حسب قرار محكمة النقض المغربية رقم 567/2018).

البند الثالث: الثمن وطريقة الدفع

- الثمن الإجمالي: درهم
- العربون المدفوع: درهم (..... % من الثمن)
- طريقة الدفع المتبقية:
 - دفعة واحدة عند التوقيع النهائي.
 - أو تقسيط على أشهر.

نصيحة: يُفضل ذكر: "يُسترد العربون إذا فشل البيع بسبب رفض البنك التمويل".

.....

البند الثالث: تفاصيل الدفع بالتقسيط (إضافة إلى النموذج السابق: اختر التفاصيل التي تلائمك وامسح باقي الأقسام)

طريقة الدفع بالتقسيط على 3 دفعات

1. الدفعة الأولى (عربون عند التوقيع):

- المبلغ: درهم (.....% من الثمن الإجمالي)
- تاريخ الدفع: يوم توقيع العقد

2. الدفعة الثانية:

- المبلغ: درهم (.....% من الثمن الإجمالي)
- تاريخ الدفع: بعد يوم/شهر من التوقيع

3. الدفعة الثالثة (النهائية):

- المبلغ: درهم (المبلغ المتبقي)
- تاريخ الدفع: قبل التوقيع النهائي على عقد البيع

طريقة الدفع بالتقسيط على 4 دفعات

1. الدفعة الأولى (عربون):

- المبلغ: درهم (.....% من الثمن الإجمالي)
- تاريخ الدفع: يوم التوقيع

2. الدفعة الثانية:

- المبلغ: درهم (.....% من الثمن الإجمالي)
- تاريخ الدفع: بعد يوم/شهر

3. الدفعة الثالثة:

- المبلغ: درهم (.....% من الثمن الإجمالي)
- تاريخ الدفع: بعد يوم/شهر من الدفعة الثانية

4. الدفعة الرابعة (النهائية):

- المبلغ: درهم (المتبقي)
- تاريخ الدفع: قبل التوقيع النهائي

شروط إضافية للتقسيط:

1. في حالة تأخر أي دفعة لأكثر من يوم:

○ يُطبق غرامة تأخير قدرها% من قيمة الدفعة المتأخرة

○ يحق للبائع إغذار المشتري كتابياً

2. إذا تأخرت أكثر من دفعتين:

○ يُعتبر العقد منفسخاً تلقائياً

○ يحق للبائع الاحتفاظ بالمبالغ المدفوعة

3. يجب أن تكون جميع الدفعات:

○ عبر حوالة بنكية أو شيك مصرفي

○ موثقة بإيصالات موقع عليها من الطرفين

البند الرابع: مدة العقد

● ينتهي العقد تلقائياً بعد أشهر من تاريخ التوقيع.

● إذا انقضت المدة دون إتمام البيع:

○ للبائع الحق في الاحتفاظ بالعربون.

○ أو للمشتري المطالبة برد العربون مضاعفاً (إذا كان التراجع من البائع).

البند الخامس: التزامات الأطراف

1. الواعد بالبيع يلتزم بـ:

○ عدم بيع العقار لأي طرف آخر خلال مدة العقد.

○ توفير جميع المستندات اللازمة (شهادة الملكية، رخصة البناء...).

2. الموعود له يلتزم بـ:

○ السعي للحصول على التمويل خلال أيام.

○ دفع باقي الثمن في التاريخ المتفق عليه.

البند السادس: الجزاءات في حالة الإخلال

● إذا تراجع المشتري: يفقد العربون.

● إذا تراجع البائع: يدفع ضعف العربون كتعويض.

● في حالة القوة القاهرة (مثل حجز العقار): يُسترد العربون كاملاً.

إشارة قانونية: هذا البند مستوحى من الفصل 263 من قانون الالتزامات والعقود.

البند السابع: التوثيق والتنفيذ

● يُحرر هذا العقد في نسختين (واحدة لكل طرف).

● يُمكن توثيقه لدى:

○ الموثق العقاري.

التوقيعات

الموعد له (المشتري)

الاسم:

التوقيع:

الواعد بالبيع (البائع)

الاسم:

التوقيع: